

УДК 349.4

ОСОБЕННОСТИ ПРАВОВОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ

Романенко В.Н.

студент,

*Белгородский государственный национальный исследовательский университет,
Белгород, Россия¹*

Аннотация: В статье анализируются особенности правового регулирования земель сельскохозяйственного назначения как особой категории земель, имеющей приоритетное значение для продовольственной безопасности и национального богатства России. Рассматривается состав земель данной категории, принцип приоритета их охраны как средства производства. Особое внимание уделяется специфике оборота земель. Отмечается проблема отсутствия единого федерального органа, осуществляющего комплексное регулирование в этой сфере, и формулируется вывод о необходимости сочетания контрольно-надзорных механизмов с мерами юридической ответственности для обеспечения рационального землепользования.

Ключевые слова: земли сельскохозяйственного назначения, правовой режим, оборот земель, целевое использование, государственный контроль, продовольственная безопасность.

FEATURES OF LEGAL REGULATION OF AGRICULTURAL LAND

Romanenko V.N.

student,

*Belgorod State National Research University,
Belgorod, Russia²*

¹Научный руководитель – Митякина Н.М., к.ю.н., доцент кафедры трудового и предпринимательского права, Белгородский государственный национальный исследовательский университет, Белгород, Россия

²Scientific advisor: Mityakina N.M., PhD in Law, Associate Professor at the Department of Labor and Business Law., Belgorod State National Research University, Belgorod, Russia

Abstract: The article analyzes the features of the legal regulation of agricultural lands as a special category of lands that are of priority importance for Russia's food security and national wealth. It examines the composition of these lands and the principle of their priority protection as a means of production. Special attention is given to the specifics of land circulation. The article highlights the lack of a unified federal authority responsible for comprehensive regulation in this area and concludes that it is necessary to combine control and supervision mechanisms with legal liability measures to ensure rational land use.

Keywords: agricultural land, legal regime, land turnover, intended use, state control, and food security.

Земли сельскохозяйственного назначения занимают особое место в системе правового регулирования земельных отношений. Эти земли являются не только основой продовольственной безопасности государства, но и важнейшим элементом национального богатства, требующим особой охраны и рационального использования.

Легальное определение земель сельскохозяйственного назначения содержится в ст. 77 Земельного кодекса РФ (далее – ЗК РФ), согласно которой таковыми признаются «земли, находящиеся за границами населенного пункта и предоставленные для нужд сельского хозяйства, а также предназначенные для этих целей» [1].

Правовой режим земель сельскохозяйственного назначения определяется в зависимости от их состава. Внутри данной категории выделяются две основные группы земель.

Первая группа – сельскохозяйственные угодья, которые являются наиболее ценной частью земель рассматриваемой категории. В составе сельскохозяйственных угодий выделяются пашни, сенокосы, пастбища, залежи и многолетние насаждения. В соответствии со ст. 79 ЗК РФ

сельскохозяйственные угодья «имеют приоритет в использовании и подлежат особой охране» [1].

Вторая группа – земли, которые находятся в границах категории, но либо непригодны для ведения сельского хозяйства, либо предназначены для обеспечения функционирования агропромышленного комплекса.

К ним относятся: земли, занятые внутрихозяйственными дорогами, коммуникациями; земли, занятые зданиями, строениями, сооружениями, используемыми для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции; защитные лесные насаждения; водные объекты, используемые для сельскохозяйственных целей и т.д. Указанные земельные участки играют обеспечительную роль по отношению к сельскохозяйственным угодьям.

Стоит отметить, что ключевым критерием отнесения земель к категории земель сельскохозяйственного назначения выступает необходимость их использования по целевому назначению, а изменение их целевого назначения допускается только в исключительных случаях. Статья 7 Федерального закона от 21 декабря 2004 № 172-ФЗ «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую» устанавливает случаи, являющиеся единственно возможными для перевода сельскохозяйственных угодий или земельных участков в их составе из земель сельскохозяйственного назначения в другую категорию [2].

Правовой режим земель сельскохозяйственного назначения строится на основополагающем принципе приоритета охраны земли как средства производства. Данный принцип находит выражение в установлении специальных требований к использованию земель, ограничению оборота, а также в ответственности за нарушение правил использования сельскохозяйственных угодий.

Как справедливо отмечают И.А. Владимиров и Э.Р. Хайбуллина: «Правовой режим земель сельскохозяйственного назначения призван защитить Дневник науки | www.dnevniknauki.ru | СМИ Эл № ФС 77-68405 ISSN 2541-8327

земли от неблагоприятного воздействия, от неправильной эксплуатации. Ведь при неправильной эксплуатации данных земель могут произойти значительные изменения в их структуре, что приведет к снижению качества почвы и плодородия земель» [3]. Так, например, Федеральный закон «О государственном регулировании обеспечения плодородия земель сельскохозяйственного назначения» от 16.07.1998 № 101-ФЗ устанавливает обязательные требования к собственникам, землепользователям и арендаторам по воспроизводству плодородия, проведению агротехнических, агрохимических и иных мероприятий. Указанные субъекты обязаны осуществлять использование земель способами, исключающими деградацию почв, их загрязнение, захламление, нарушение земель и иные негативные воздействия хозяйственной деятельности [4].

Одним из нормативных правовых актов, детализирующих особенности правового регулирования земель сельскохозяйственного назначения, является Федеральный закон от 24 июля 2002 г. № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» [4]. Оборот земель сельскохозяйственного назначения характеризуется системой законодательных ограничений, существенно отличающих данную категорию от иных земель. Данные ограничения направлены на достижение сохранения сельскохозяйственных угодий и защиты интересов сельскохозяйственных товаропроизводителей [5].

Прежде всего, стоит отметить, что законодатель достаточно детально регламентирует субъектный состав участников оборота земель сельскохозяйственного назначения, устанавливая при этом систему ограничительных мер. Ключевая особенность заключается в том, что иностранные граждане, лица без гражданства, иностранные юридические лица, а также российские юридические лица с долей иностранного участия более 50 процентов могут владеть такими землями только на праве аренды [5]. Вместе с тем, земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения не могут

принадлежать гражданам иностранных государств на праве собственности на территории государственной границы РФ.

Кроме того, важнейшим элементом правового регулирования является установление предельных размеров земельных участков, которые могут находиться в собственности одного лица. Эти параметры определяются законами субъектов РФ и направлены на недопущение монополизации земельных ресурсов в рамках ограниченного круга субъектов правоотношений, а также на обеспечение эффективного использования. В соответствии со ст. 4 Федерального закона от 24 июля 2002 г. № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» минимальные размеры образуемых новых земельных участков определяются законами субъектов Российской Федерации. Максимальные размеры земельных участков установлены непосредственно федеральным законом [5]. Согласно п. 2 ст. 4 Федерального закона от 24 июля 2002 г. № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» максимальный размер общей площади сельскохозяйственных угодий, расположенных на территории одного муниципального района и находящихся в собственности одного лица, не может превышать 10 процентов от общей площади таких угодий в данном районе [5].

Стоит отметить, что особенность сделок купли-продажи земель сельскохозяйственного назначения заключается в наличии преимущественного права покупки таких земель у субъекта РФ или муниципального образования. При продаже земельного участка собственник обязан письменно известить уполномоченный орган о намерении его продать с указанием цены и иных существенных условий. Публичное образование вправе в течение установленного срока выкупить участок по заявленной цене [6]. При отказе публично-правового образования от реализации преимущественного права приобретения земельного участка его собственник наделяется правомочием по отчуждению данного объекта третьим лицам в срок, не превышающий одного года, посредством заключения договора купли-продажи. Существенным

Дневник науки | www.dnevnika.ru | СМИ Эл № ФС 77-68405 ISSN 2541-8327

условием такой сделки выступает требование о недопустимости установления цены ниже той, которая была указана в направленном ранее письменном уведомлении.

Эффективность правового регулирования земель сельскохозяйственного назначения определяется не только содержанием установленных норм, но и механизмами контроля их соблюдения. В данной сфере сформирована многоуровневая система контроля, включающая государственный надзор, муниципальный контроль и общественный мониторинг.

Однако в настоящее время в системе публичного управления не сформирован единый орган исполнительной власти, наделенный компетенцией по комплексному регулированию земель сельскохозяйственного назначения на всех уровнях. На федеральном уровне Правительством Российской Федерации во взаимодействии с Министерством сельского хозяйства Российской Федерации и иными уполномоченными федеральными органами исполнительной власти разрабатываются и реализуются программные мероприятия, направленные на повышение плодородия почв и охрану земельных ресурсов. Параллельно с этим органами государственной власти субъектов Российской Федерации и органами местного самоуправления самостоятельно разрабатываются и реализуются региональные и местные программы использования и охраны земель сельскохозяйственного назначения [7].

Таким образом, эффективное правовое регулирование земель сельскохозяйственного назначения не может сводиться исключительно к установлению нормативных требований. Комплексный подход к управлению данной категорией земель предполагает учёт их особой социально-экономической значимости, многофункциональности и уязвимости перед антропогенными воздействиями. Государство, выступая гарантом рационального землепользования, должно сочетать механизмы юридической ответственности за нецелевое использование с активной контрольно-надзорной

Дневник науки | www.dnevniknauki.ru | СМИ Эл № ФС 77-68405 ISSN 2541-8327

деятельностью. Поэтому совершенствование государственного управления в данной сфере является необходимым условием обеспечения продовольственной безопасности и устойчивого социально-экономического развития страны.

Библиографический список:

1. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (ред. от 08.08.2024) // Собрание законодательства РФ. – 29.10.2001. – № 44. – Ст. 4147.
2. О переводе земель и земельных участков из одной категории в другую : Федеральный закон РФ от 21.12.2004 №172-ФЗ // СПС КонсультантПлюс.
3. Владимиров И. А., Хайбуллина Э. Р. Правовой режим земель сельскохозяйственного назначения // Международный журнал гуманитарных и естественных наук. – 2019. – №. 9-1. – С. 142-144.
4. О государственном регулировании обеспечения плодородия земель сельскохозяйственного назначения : Федеральный закон от 16.07.1998 № 101-ФЗ // СПС КонсультантПлюс.
5. Об обороте земель сельскохозяйственного назначения : Федеральный закон от 24 июля 2002 г. № 101-ФЗ // СПС КонсультантПлюс.
6. Чупина И. П. и др. Оборот земель сельскохозяйственного назначения в Российской Федерации: правовые аспекты // Московский экономический журнал. – 2023. – №. 2. – С. 200-212.
7. Петровская Т. К., Евсеева А. А. Современное состояние земель сельскохозяйственного назначения в Российской Федерации //Проблемы региональной экологии. – 2022. – №. 3. – С. 45-49.